

COMUNE DI MONTEROTONDO

Città Metropolitana di Roma Capitale

PIANIO FINANZIARIO

GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE CON ONERI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONCESSIONARIO. CIG 8324156ED3

1. Introduzione

Il Comune di Monterotondo intende procedere alla concessione della gestione della piscina comunale "stadio del nuoto", sito in via della Fonte 6, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario.

L'impianto natatorio è in funzione dagli anni '80 e per i mondiali di nuoto di Roma è stata compiuta la riqualificazione dell'intero impianto per un importo di ca. 5.000.000,00 €.

Nel 2013, a seguito del nuovo affidamento in gestione sono stati eseguiti altri lavori sui diversi ambienti, in particolare è stata realizzata la piscina esterna, sono intervenute modifiche alla sala fitness ed altri interventi di tipo manutentivo di livello straordinario.

L'Ufficio Tecnico comunale, a seguito di attenta valutazione, ha predisposto un'elencazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, minimi, necessari e urgenti, fermi restando gli eventuali ulteriori lavori di tipo manutentivo sia ordinario che straordinario che potrebbero riconoscersi necessari nel corso della concessione.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economica - finanziaria della gestione, con la spesa a carico del concessionario sia per la gestione sia per la realizzazione dei lavori di manutenzione, e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Oggetto della locazione: è lo Stadio del Nuoto di Monterotondo (piscina comunale, sale fitness e insieme degli ambienti appartenenti all'impianto).

Servizi Complementari: Vengono intesi in tale accezione i servizi non principali ma potenzialmente atti alla produzione di utile quali: eventuale attivazione del bar, sfruttamento degli spazi pubblicitari, creazione di corner per la vendita di merchandising ed abbigliamento sportivo.

Strutture similari nella zona: Centro Sportivo Life, Salaria Sport Village.

Bacino di utenza: La popolazione residente nel Comune di Monterotondo è di circa 41.000 abitanti. Nell'ultimo decennio la popolazione residente è cresciuta di circa duemila unità. Comune di Monterotondo e hinterland (considerati in tale accezione i paesi nel raggio di km 15 nei quattro punti cardinali) sviluppano un bacino potenziale di utenza per ca. 70.000 unità.

Tipologia di attività: La gestione di un impianto sportivo aperto al pubblico e delle dimensioni e prestigio dello stadio del nuoto di Monterotondo, riveste “tout court” le caratteristiche di un’attività imprenditoriale. Una organizzazione “for profit” ha come obiettivo precipuo il business e pertanto il canone di locazione e l’intera gestione sono quantificate sulla base di prezzi, che seppure stabiliti con Deliberazione di Giunta Comunale, tengono conto di quelli di mercato.

2. La normativa e gli atti di riferimento

Ai sensi dell’art. 169 del D. Lgs. N. 50 del 18/04/2016, l’affidamento per la gestione in concessione dell’impianto natatorio, nonché la redazione del progetto esecutivo, il coordinamento per la sicurezza (in fase di progettazione e di esecuzione) e l’esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell’impianto, si configura quale “concessione mista” di lavori e servizi.

L’esecuzione dei lavori dovrà avvenire secondo il progetto esecutivo che l’aggiudicatario dovrà consegnare entro novanta giorni naturali e consecutivi dalla stipulazione del contratto, nel rispetto di quanto stabilito dal progetto preliminare delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 08 maggio 2020 composta dai seguenti elaborati tecnici:

Capitolato Tecnico

Computo Metrico Estimativo

Quadro Economico

EAR 01_00 Pianta e sezioni pianto interrato

EAR 02_00 Pianta piano terra

EAR 03_00 Pianta piano primo

EAR 04_00 Pianta copertura

EIC 01_00 – Posizionamento Cogeneratore

EIC 02_00 - Distribuzione Tubazioni e Apparecchiature

EIC 03_00 – Schema Funzionale Centrale Termica

EIE 01_00 – Distribuzione Apparecchiature Elettriche

EIS 01_00 – Idrico Piano Terra

3. La gestione dell’impianto attuale e le prospettive di sviluppo

La gestione della piscina comunale risponde all’esigenza di offrire la possibilità di praticare attività natatoria per tutte le età e categorie di utenti, in particolare per le discipline di: nuoto libero, attività in acqua per studenti, attività agonistica di nuoto e di pallanuoto (F.I.N.) e attività agonistica per disabili (F.I.S.D.I.R.), fasce deboli ed altre discipline tipo, nuoto sincronizzato, acquagym etc. L’affidamento in concessione della gestione e manutenzione straordinaria della piscina, per un periodo a base di gara di 7 anni + eventuali ulteriori 3 anni, è funzionale all’Amministrazione

Comunale in quanto ritenuto strumento valido per effettuare l'attività imprenditoriale e allo stesso tempo, utilizzare al meglio la struttura che seppure nuova, richiede una continua manutenzione. L'obbligo di corretta manutenzione da parte del gestore, eseguita sotto il costante controllo e gradimento del proprietario, è fondamentale anche alla luce del buon andamento dell'attività, in quanto l'insoddisfazione del livello qualitativo delle attrezzature, delle strutture e dell'ambiente, si tramuta in perdita di utenza e quindi determina costi elevatissimi. Tale circostanza risponde all'obiettivo di una più efficace responsabilizzazione del gestore, il quale si trova impegnato a perseguire un equilibrio economico che consenta allo stesso, anche il recupero di una parte di risorse da utilizzare nell'impianto.

Le associazioni natatorie cittadine hanno raggiunto in questi anni, come in passato, rilevanti risultati sotto il profilo della promozione sportiva, con particolare riguardo al nuoto agonistico, al nuoto sincronizzato e alla Pallanuoto.

In particolare l'Amministrazione Comunale intende tutelare, soprattutto con la collaborazione del futuro gestore della piscina, la possibilità di garantire la multidisciplinarietà e l'accessibilità alle diverse categorie, intese queste ultime sia dal punto di vista sociale (tipo anziani, disabili, famiglie disagiate e convenzionamenti con gli istituti scolastici del territorio) che economico.

La collaborazione del futuro gestore anche in merito agli orari di apertura, sia antimeridiani sia serali, mira ad ampliare l'offerta di spazi acqua a disposizione dei cittadini per il nuoto libero e per tutte quelle attività praticabili in acqua e non.

4 Analisi Economica

Nella conduzione di tale valutazione sono stati considerati stabili i ricavi comunicati dall'attuale gestore e dalle conoscenze derivate dalle gestioni precedenti. Tra i costi della gestione sono stati considerati inalterati i costi per utenze, anche se un'attenta gestione imprenditoriale associata a interventi di miglioramento energetico, potrebbe portare a un abbattimento sensibile degli stessi nella misura del 20-30%;

La valutazione dei prodotti per il mantenimento della piscina è stata fatta considerando la portata di acqua della stessa, (dato FINA), e i prodotti necessari per metro cubo. Per la valutazione del costo per lavoro dipendente si è ritenuto necessario, alla luce dell'orario di apertura, considerare necessario per una corretta gestione il seguente organico, che tra l'altro rappresenta quello oggi in essere:

N° 6 Assistenti bagnanti con Brevetto abilitante

N° 20 Istruttori di Nuoto con Brevetto Federale F.I.N.

N° 8 Insegnanti Fitness con Diploma di Laurea ISEF/IUSM

MANUTENZIONE N° 1 - 2 unità con specifica e comprovata esperienza nel settore.

SEGRETERIA e AMMINISTRAZIONE – front office è composto di n. 3 unità

PULIZIE IMPIANTO mattutine sono affidate a ditta specifica, mentre per le pomeridiane sono impiegate n. 2 unità part- time.

Nell'elencazione sopra descritta non sono stati considerati i direttori tecnici.

In merito alle **Tariffe d'uso Iva inclusa – eventualmente soggette ad aggiornamento nel corso della concessione**, si riporta di seguito, quanto stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 292 del 29.09.2009, allegata al bando, e attualmente in corso di validità, e si rammenta di tenere in considerazione delle ulteriori agevolazioni previste per i casi previsti dall'allegato C della suddetta Deliberazione:

Scuola nuoto bambini bi-settimanale	bimestrale	106,00 €
	Quadrimestrale	209,00 €
	Annuale	409,00 €
Scuola nuoto bambini mono settimanale	bimestrale	61,00 €
	Quadrimestrale	115,00 €
	Annuale	219,00 €
Scuola nuoto adulti bi-settimanale	bimestrale	106,00 €
	Quadrimestrale	209,00 €
	Annuale	409,00 €
Acquagym	bimestrale	110,00 €
	Quadrimestrale	200,00 €
	Annuale	380,00 €
Nuoto libero	ingresso singolo	5,00 €
	Carnet 10 ingressi	42,00 €
	Carnet 20 ingressi	76,00 €
	Carnet 30 ingressi	105,00 €
Master 3 volte a settimana	Annuale	475,00 €
Agonistica 6 volte a settimana esordienti	Annuale	570,00 €
Agonistica 6 volte a settimana Agonistica	Annuale	665,00 €
Pre-agonistica 4 volte a settimana	Annuale	503,00 €

5. Canone di Locazione

Gli Enti Locali hanno l'obbligo e l'onere di remunerare CONGRUAMENTE i propri investimenti. Per remunerazione è da intendersi un tasso medio comparabile con altri investimenti, identificati, data la tipologia del soggetto, a basso/medio rischio.

Dato l'investimento posto in essere dal Comune, il canone deve variare in un range insistente tra il 2% e il 3%. Nello specifico, dato l'investimento sostenuto e le ulteriori opere nel corso degli anni effettuate per un valore totale di oltre € 5.000.000.00, il canone di locazione potrebbe variare tra i

100.000 euro e i 150.000 euro annui. Sono in maniera imprescindibile da considerare da parte della proprietà, per la corretta identificazione del canone, aspetti riguardanti soprattutto, sia la manutenzione dell'impianto, dato che per gli Enti Locali proprietari sono diminuite le possibilità e le libertà (economiche ed amministrative) di supportare e aiutare i gestori a mantenere in vita gli impianti sportivi, che le Politiche sociali, ponendo in essere politiche di prezzi convenzionati quali gratuità per fasce bisognose e prezzi simbolici per anziani e portatori di handicap.

Considerato che l'emergenza sanitaria ha creato una situazione generalizzata che ha colpito pesantemente tutte le fasce sociali, tradottasi in crisi economica per le attività imprenditoriali/gestionali e crisi per le famiglie con la perdita di occupazione per i lavoratori subordinati. Valutato quindi prioritario per l'amministrazione di prevedere a supporto e per il rilancio dell'attività gestionale dell'impianto natatorio una modulazione del canone da versare all'Amministrazione in base al fatturato annuale del concessionario nella gestione della piscina, **quantificato nell' 8% del fatturato per ciascun anno di esercizio.**

7. Il piano economico finanziario di massima

Nella tabella che segue, sono state elaborate le previsioni di massima concernenti il conto economico di un soggetto gestore tipo, analisi effettuata sulla base dei dati di bilancio ricavati dalle precedenti gestioni e rapportati a un numero d'iscritti comprensivi del nuoto libero, pari a ca. 2.000 utenti.

Tale dato è stato preso a riferimento, poiché rappresenta il punto di partenza di un nuovo gestore, che in genere specie il primo anno, non riesce a riprodurre al meglio tutto il processo di marketing e fidelizzazione, che sono alla base di una concessione pluriennale. In estrema sintesi, si può dire che già dal secondo anno, nelle precedenti gestioni, sono stati registrati livelli di crescita anche del 20% - 30% per arrivare al picco intorno al terzo, massimo quarto anno, dove sono stati registrati più di 3.000 utilizzatori.

I dati che seguono quindi, rapportati a ca. 2.000 clienti non sono altro che un'analisi economica di tipo sintetica ma ragionevolmente realistica, rapportata sia alle richieste dell'Amministrazione che alle azioni che dovrebbe mettere in atto il soggetto gestore per abbattere costi tipo quelli delle utenze.

Si rammenta che a oggi, seppure realizzato, non è mai stato attivato l'impianto di cogenerazione, e che, come specificato meglio nel capitolato e nel bando, l'Amministrazione Comunale nel corso della concessione può valutare insieme al concessionario la realizzazione di opere di miglioria, che oltre a consentire il prolungamento della durata della concessione, possono migliorare la classe energetica dell'impianto, andando a diminuire i costi delle utenze, e ad aumentare il gradimento degli utenti. In merito alle manutenzioni, dagli elaborati tecnici allegati si desume che le opere di manutenzione ordinaria e le straordinarie, sono state valutate per un importo pari a ca. 306.000,00 € più ulteriori spese tecniche per un totale generale di ca. 360.000,00 €, da

realizzare quelle necessarie nei primi anni di gestione, valutando gli interventi prioritari da eseguire in base a quanto stabilito nel capitolato tecnico.

A oggi l'impianto non presenta un punto bar / ristoro, seppure in passato sia stato attivato, né un punto vendita articoli sportivi inerenti le attività proposte.

SVILUPPO PIANO ECONOMICO

Ricavi Piscina	ca. 600.000,00 €
Ricavi fitness + altro	ca. 350.000,00 €
TOTALE RICAVI	ca. 950.000,00 €

Utenze (con attivazione cogeneratore)	ca. 260.000,00 €
Ipotesi di suddivisione	
(Costi Energia elettrica)	ca. 85.000,00 €
(Gas Metano)	ca. 150.000,00 €
(Acqua)	ca. 25.000,00 €

Spese per il personale	ca. 300.000,00 €
Manutenzioni Ordinarie + straordinarie	ca. 60.000,00 €
Materiale di consumo	ca. 30.000,00 €
Spese Generali + attrezzature	ca. 50.000,00 €
<u>Voucher utenti precedente gestione</u>	ca. 100.000,00 € (solo per il primo anno)
Canone di concessione	76.000,00 €
TOTALE COSTI	ca. 876.000,00 €

7. Conclusioni

La concessione della gestione della piscina comunale legata alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria unisce in un medesimo vincolo i rischi che si riferiscono all'investimento per i lavori, con i rischi concernenti la gestione. Al concessionario è chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento dell'offerta presentata in sede di gara.

Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della "concessione mista", seppure gli oneri previsti per la manutenzione, siano molto inferiori a quelli previsti per la gestione.

L'analisi effettuata, elaborata dall'Amministrazione comunale, ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" della concessione per la gestione della piscina. A tal fine si considera che l'affidamento in concessione per una durata minima di sette anni, più eventualmente la possibilità

di ulteriori tre anni, consente di eseguire operazioni di marketing e di programmazione necessari a studiare il mercato di riferimento, capire e definire concretamente i traguardi, il programma d'azione e il sistema di controllo delle performance, privilegiando il cliente e soprattutto la sua fidelizzazione.

In merito alle manutenzioni di tipo sia ordinarie che straordinarie, tali lavorazioni elencate nel capitolato tecnico, sono considerate necessarie per mantenere in efficienza gli impianti, e non aggravare i costi strutturali e potranno essere eseguite nel corso dell'affidamento, eccettuate le prioritarie e necessarie a garantire la sicurezza dell'impianto da tutti i punti di vista. La progettazione definitiv/esecutivo in particolare della ricostruzione del muro a confine con il circolo tennis, considerata opera di primario interesse, a cura del soggetto concessionario, completo di tutti gli elaborati previsti per legge, dovrà essere presentato all'Amministrazione entro 3 mesi dall'affidamento. Dovrà rispettare quanto definito nel progetto preliminare approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di giunta comunale n. 92 del 08 maggio 2020 e gli interventi da effettuare dovranno tenere in considerazione, i livelli di priorità stabiliti dal capitolato tecnico.

Per consentire al concessionario di valutare al meglio i costi necessari al corretto svolgimento delle attività, in questa fase non sono state previste opere di miglioria, che potranno essere eseguite in accordo con l'Amministrazione, nel corso della concessione, e in base al loro importo definiranno il prolungamento della concessione, da un minimo di un anno a un massimo di tre, secondo quanto stabilito dal Capitolato speciale d'appalto.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Andrea Cucchiaroni

Il Dirigente del Dipartimento

Arch. Luca Lozzi